DATA 4 ITALY S.r.l.
COSTRUZIONE DI NUOVO EDIFICIO IN VIA REISS ROMOLI, COMUNE DI SETTIMO MILANESE

PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO DESTINATO A DATA CENTER DENOMINATO "DC02"

Milano, 29/11/2013

RELAZIONE

1. DESCRIZIONE DEL SITO E SUA INDIVIDUAZIONE NELL'AMBITO DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

L'area in oggetto è classificata dal P.G.T. vigente come ambito di ristrutturazione urbanistica destinata ad attività produttive.

Tale area fa parte di un lotto più esteso (per un totale di 82.710 mq) che si sviluppa in parte nel comune di Settimo Milanese ed in parte nel comune di Cornaredo. L'area è situata lungo la via Reiss Romoli ed è individuata catastalmente al C.T. foglio n. 15 mappale 35 (vedi Tavola Tav_01).

2. TIPO DI INTERVENTO, DESTINAZIONI D'USO E MODALITA' DI ATTUAZIONE

L'intervento in oggetto riguarda la nuova edificazione di un fabbricato destinato a Data Center nel comune di Settimo Milanese.

E' prevista la realizzazione di un totale di 10 edifici destinati a Data Center: otto di questi ricadono sull'area di Settimo, i restanti due, aggiunti ad un piccolo edificio di circa 2.000 mq destinato ad ospitare gli uffici, nel Comune di Cornaredo.

In data 09/09/2013 è stata rilasciata dal Comune di Settimo Milanese autorizzazione alla demolizione (Pratica n. 20/2013).

Al momento è in corso la demolizione del fabbricato ricadente sul Comune di Cornaredo. In data 19/11/2013 è stata presentata al Comune di Settimo proposta di PII con l'obiettivo di avviare un processo di riqualificazione urbanistica ed edilizia del sito industriale in oggetto dismesso da tempo.

3. REQUISITI URBANISTICI, VINCOLI E CONDIZIONI

La superficie totale dell'area di proprietà ricadente nel comune di Settimo Milanese è pari a 61.770 mq.
Sull'area in oggetto verranno realizzate aree a parcheggio, una pista ciclabile ed ampie zone di verde.
Ai fini della valutazione della rispondenza del progetto proposto ai requisiti previsti dal PGT devono essere verificati i seguenti parametri ed indici:

Vp > 10% St
Parcheggi > 1/6 Slp per industria ed artigianato

4. CARATTERI DELL'INTERVENTO EDILIZIO

4.a COLLOCAZIONE NEL SITO NATURALE E NEL CONTESTO EDIFICATO

L'area in cui si inserisce il progetto è di chiara connotazione industriale, delimitata a Nord dalla presenza di Italtel che per molti anni ha condizionato lo sviluppo dell'intera area e ad Ovest dalla ST Microelectronics. A sud l'area di interesse confina con il parco Sud (che racchiude aree verdi e laghi artificiali,di cui uno adibito a pesca sportiva) e ad Est con una zona ancora del tutto inedificata.
Il confine tra l'area di interesse progettuale e la via Reiss Romoli è segnato dalla presenza di due filari di tigli; lungo la via Monzoro da un filare di noci.

4.b CARATTERI COMPOSITIVI ED AMBIENTALI

Per quanto riguarda la relazione visuale con l'intorno dell'area è stata prevista la piantumazione di una vegetazione a siepe sul perimetro del lotto in grado di ridurre l'impatto visivo degli edifici.
Anche lungo il limite sud dell'area, che confina con il Parco Sud, nonostante non vi siano percorsi pubblici è stata prevista un piantumazione lungo tutto il perimetro dell'area in modo da evitare che l'edificato diventi una presenza incombente per coloro che si trovano all'interno del Parco Sud.

4.c OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI E PREVISTE (VIABILITA' E ACQUEDOTTO)

L'intero complesso, una volta terminato, avrà un anello perimetrale esterno carrabile di circolazione merci ed una spina centrale verde di circolazione del personale a piedi.
Gli accessi saranno controllati con diversi livelli di sicurezza al fine di garantire l'accesso agli edifici del solo personale autorizzato. Ci sarà infine un controllo dell'accesso ai singoli edifici.

4.d FOGNATURA, DISTRIBUZIONE DI ENERGIA, RETI DI COMUNICAZIONE E ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Il conferimento della fognatura, che ricade nel comune di Settimo, avviene attraverso una cameretta dotata di pompe di rilancio che servivano, in precedenza, gli edifici esistenti e che verranno mantenute fino a quando non verrà predisposto un progetto per il loro spostamento al fine di consentire lo sviluppo dell'intera area senza modificare l'attuale gestione degli scarichi fognari di tutta la zona industriale.
Il progetto dell'impianto elettrico prevede la realizzazione di un edificio completo degli impianti elettrici per il corretto funzionamento della struttura. A tal scopo è stata presentata ad ENEL la richiesta per la realizzazione di una nuova cabina elettrica che si attesterà lungo la via Monzoro.
L'edificio sarà inoltre dotato di un impianto di fotovoltaico da circa 33 kWp, un gruppo elettrogeno di potenza inferiore a 350 Kw per l'alimentazione delle utenze preferenziali, 4 trasformatori di tensione MT/bt, impianto di illuminazione ordinaria e di sicurezza, impianti di terra e forza motrice ed impianti speciali.

4.e DESCRIZIONE DEL TIPO DI INTERVENTO

L'edificio (DC02) si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, raggiungendo un'altezza pari a 10.30 m in copertura, sulla quale saranno installati una parte dei macchinari necessari al funzionamento dell'edificio. Alla copertura si potrà accedere dal corpo scale a nord (scala B), mentre il corpo scale a sud (scala A) si fermerà solo al primo piano.
Il corpo scale che darà accesso alla copertura, come anche il volume del montacarichi avranno un'altezza pari a 14.40 m in modo da consentire il carico di materiale voluminoso necessario per il montaggio e la manutenzione degli impianti sul tetto.
Per il resto l'edificio presenta una pianta inscrivibile in un rettangolo di circa 48 x 56 m.

All'interno dell'edificio in oggetto, destinato ad ospitare Data Center, verranno installati computer e server per l'immagazzinaggio di dati informatici. Tali computer verranno ospitati all'interno delle 8

"SALE DATI" previste al piano terra ed al piano primo dell'edificio localizzate lungo i perimetri Est ed Ovest.
Poiché l'edificio è concepito per poter essere affittato a più inquilini diversi la sua configurazione generale garantisce che per ognuno di essi siano presenti le stesse dotazioni e servizi.
Ci saranno quindi delle zone di uso comune (scale, ascensore, montacarichi, spogliatoi, servizi igienici, etc etc) e delle zone di uso esclusivo (le Sale Dati, i quadri e gli impianti dedicati ad esse)
Nella zona centrale dell'edificio saranno ospitati tutti i locali tecnologici che consentiranno ai vari inquilini di poter gestire in autonomia gli spazi affittati: locali batterie, locali UPS, locali quadri elettrici, generatore, ecc etc.
Tra la zona centrale e le sale dati ci saranno dei corridoi distributivi all'interno dei quali verranno posizionati i macchinari che gestiranno aria primaria e condizionamento di tutto l'edificio.
Sul lato sud sono individuati tutti i servizi accessori ovvero: magazzini, spogliatoi per il personale, montacarichi, locali per la gestione dei fluidi necessari al condizionamento e accesso merci. Sarà infatti solo l'accesso sud quello che consentirà un avvicinamento con i mezzi su ruote mentre gli accessi a nord saranno solo accessi che potranno essere raggiunti esclusivamente a piedi.
La zona verso nord alloggerà gli uffici degli addetti e sarà la zona più utilizzata di tutto l'edificio poiché, a meno di manutenzioni da effettuare sulle macchine per la sostituzione di componenti danneggiati, per il resto dovrebbe essere gestito da personale che lavorerà in remoto (al di fuori dell'edificio, in altra sede).

In merito all'aspetto illuminotecnico, per gli spazi destinati ad uffici verrà garantito un valore di illuminamento superiore a 500 lx, per le aree di lavoro occasionali (senza permanenza di persone, quali le sale dati) un valore superiore a 200 lx.
Per le aree di circolazione, corridoi, scale e ascensori sarà previsto un valore superiore ai 100 lx.

Tutti gli approfondimenti relativi al contenimento del consumo energetico (Legge 9 gennaio 1991, n. 10) sono esposti nella relazione tecnica e nelle relative planimetrie allegate al Permesso di Costruire in oggetto.

Per quanto riguarda la rispondenza ai requisiti richiesti dalla normativa vigente in merito alle barriere architettoniche l'edificio è stato progettato dotandolo dei seguenti requisiti:

- Corridoi con larghezza minima i 1,50 m

- Accessibilità dell'edificio a persone disabili o con ridotte capacità (ingressi di larghezza 1,50 m, possibilità di avere accesso ad almeno un bagno per disabili, possibilità di accedere a tutti i piani dell'edificio attraverso un ascensore le cui porte di accesso sono maggiori di 90 cm di larghezza e la cui cabina è 1,37 x 1,5 m minimo).
- Tutte le scale dell'edificio hanno una larghezza minima di 1.20 m (i pianerottoli di distribuzione una profondità minima di 1.35 m) ed hanno i gradini con pedata 30 cm ed alzata di 16 cm così come previsto dalla LR 6/1989.

L'intero edificio è stato progettato per garantirne la piena accessibilità così come previsto dalla normativa vigente (LR 6/1989 e DM 236/1989 e L. 13/1989).

La struttura verrà realizzata con soluzioni prefabbricate.
La facciata principale presenta un rivestimento in pietra ad eccezione delle zone destinate ad uffici che hanno invece facciata completamente vetrata.
L'edificio sarà dotato di due blocchi di circolazione verticale, uno verso il fronte (di rappresentanza) ed uno verso il retro della struttura (di servizio).
Il primo è composto da un vano scale che serve piano terra e piano primo e da un ascensore di dimensioni idonee per il trasporto di persone disabili.
Il secondo è costituito da un vano scale che collega piano terra, primo e copertura e da un montacarichi che come le scale raggiunge anche la copertura.
Il numero di bagni previsto è pari a 4 di cui due idonei per persone disabili aeroilluminati naturalmente.
Sono inoltre presenti due bagni nella parte a nord dotati di wc, doccia e lavabo.

5. DIMOSTRAZIONE DI CONFORMITA' DEL PROGETTO A TUTTI I PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI

Di seguito le tavole in cui sono riportate le verifiche di tutti gli indici urbanistico – edilizi previsti dalla normativa vigente:

TAV 01
Inquadramento generale del sito con stralcio di planimetria catastale, stralcio del Documento di Piano del PGT attualmente vigente e verifica della superficie territoriale prevista nel Comune di Settimo (61770 mq)

TAV 02

Area di riferimento con l'indicazione degli edifici al momento esistenti e in via di demolizione (previsti nell'Autorizzazione alla Demolizione n. 20 del 09/09/2013)

Planimetria generale dello stato di fatto e confronto demolizioni-costruzioni.

Collocazione del DC02 nell'area di progetto a cui si riferisce il Permesso di Costruire in oggetto

Indicazione delle superfici destinate a parcheggi e a verde permeabile e degli alberi esistenti confermati e non.

TAV 03

Dimostrazione grafica e calcolo delle aree destinate a Verde Permeabile (15.300 mq) verificate ai sensi dei regolamenti comunali che prevedono un verde permeabile minimo pari al 10 % della St ovvero:

St = 61.770 mq * 10%= 6.177 mq

Superficie verde permeabile prevista: 15.300 mq > 6.177 mq

Calcolo della superficie a verde permeabile prevista dal progetto superiore a quella dello stato di fatto, ovvero:

Verde permeabile SDP = 15.300 mq

Verde permeabile SDF = 15.183 mq

15.300 mq > 15.183 mq

Dimostrazione delle aree destinate a parcheggio (712,50 mq), verificate ai sensi delle NTA del Piano delle Regole (area parcheggi > 1/6 della SLP per industria e artigianato) ovvero:

SLP = 4.167,9mq

4.167,9 mq / 6 = 694,65 mq

Area parcheggi prevista: 712,50 mq > 694,65 mq

TAV04

Calcolo della SLP di progetto e verifica della sua rispondenza alle NT del Piano delle Regole ovvero:

Uf = 0,5 mq di SLP ogni mq di ST

ST= 61.770 mq

SLP max edificabile: 33.973 mq

SLP di progetto: 4.167,9 mq

Calcolo della Superficie coperta pari a 2.630,87 mq ca

6. INSEDIAMENTO PRODUTTIVO – CRITERI TECNICO-SANITARI

L'edificio prevede la collocazione di server a cui gli addetti accederanno per brevi periodi e per ragioni di sola manutenzione.

Ogni edificio dovrà ospitare cinque addetti; il resto dell'attività verrà gestito esclusivamente da persone esterne.

L'attività lavorativa prevede l'uso di soli materiali e apparecchi informatici e quindi non prevederà particolari lavorazioni, né trasformazioni di materiali, né trattamenti di sostanze nocive.

L'edificio in oggetto sarà il secondo (il primo ricade nell'area di Cornaredo) di una serie di edifici che verranno successivamente realizzati,. Essi saranno edificati lungo i fronti Nord e Sud in modo da lasciare spazio, nella parte centrale, ad una spina verde che fungerà da collegamento pedonale a servizio di tutto il complesso.

La circolazione interna sarà limitata ai soli mezzi di manutenzione e approvvigionamento necessario all'insediamento degli inquilini.

L'edificio sarà dotato di aria primaria e di condizionamento: per i locali con presenza continuativa di persone sono state predisposte tutte le misure necessarie in fatto di rapporti aeroilluminanti in linea con la normativa vigente.

Arch. **Paolo Garretti**

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano
PAOLO GARRETTI
9332

DATA 4 ITALY S.R.L.

DATA 4 ITALY s.r.l.
Piazza Eleonora Duse, 2
20122 MILANO
Partita I.V.A. n. 08214220967